PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.pdf-xchange.com

TRIBUNALE DI RAVENNA

Ufficio procedure concorsuali e di regolazione della crisi e dell'insolvenza

***

PROCEDURA FAMILIARE DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

[redacted] R.G. 31/2023 – [redacted] R.G. 32/2023 - [redacted] R.G.33/2023

Giudice Delegato: Dott.Paolo Gilotta

Liquidatore: Dott.Enrico Montanari

Tecnico: Per.agr.Gianluigi Vecchi

***

In data 10.01.2024 il dott.Enrico Montanari (nato a Ravenna-RA- il 10.10.1964-C.F.MNTNRC64R10H199E) con studio in Ravenna via Mazzini n.8) in qualità di liquidatore della procedura di cui all'epigrafe, conferiva incarico professionale allo scrivente per. agr. Gianluigi Vecchi, con studio in Lugo (Ra) Corso Garibaldi n.77, iscritto al Collegio Dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Romagna con il n.707 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Ravenna, di redigere*: "1) Predisposizione di una sintetica relazione di stima circa la congruità del prezzo offerto per quanto concerne le quote di proprietà, detenute dai debitori nella misura di 1/6 ciascuno, dell'unità immobiliare censita come segue: Garage, Cat.C/6, sito in Cervia (RA), via Vialetto Velletri n.15, Fg34, particella 1265, sub.8, cat.C/6, classe 2, rendita €.132,99; 2) Predisposizione di una sintetica relazione di stima circa la congruità del prezzo offerto per quanto concerne le quote di proprietà, detenuta dal sig.* [redacted] *nella misura di 2/42, delle unità immobiliari site a Forlì e censite al catasto come segue: Fg.201, Particella 1265, Sub.50,*

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.pdf-xchange.com

Cat.A/3, classe 4, rendita €.681,72; Fg.201, Particella 1265, Sub.81, Cat.C/6, classe 3, rendita €.113,62; 3) eventuale successiva relazione tecnica di conformità catastale ed edilizia-urbanistica delle unità immobiliari identificate ai punti 1) e 2)".

***

Il sottoscritto dopo aver proceduto all'esame della documentazione catastale reperita eseguiva il necessario sopralluogo durante il quale effettuava minuziosi rilievi, accertamenti tecnici e successivamente redigeva ad espletamento dell'incarico ricevuto la seguente

RELAZIONE TECNICA

Premesso

-che la perizia che si andrà a redigere è da intendersi quale perizia sintetica/sommaria in ordine alla valutazione dei beni ed ai pareri di congruità sulle offerte ricevute dal liquidatore;

-che per la determinazione del valore di presumibile realizzo del bene si ritiene opportuno di servirsi del metodo c.d. per comparazione. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato effettuata presso operatori settoriali (come ad es.consultazione del Rapporto del Mercato Immobiliare a Ravenna e provincia F.I.M.A.A., O.M.I. e agenzie immobiliari operanti nel settore), finalizzata ad individuare quale sia il valore di presumibile realizzo, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la destinazione urbanistica, la localizzazione e la consistenza superficiaria dei beni;

-che, dopo aver individuato il valore del bene, Il sottoscritto precisa che provvederà ad effettuare una riduzione forfettaria di valore *".....dovuta*

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.pdf-xchange.com

all'assenza della garanzia per vizi del bene e per eventuali sanatorie necessarie per presenza di difformità edilizie del fabbricato" nella misura predeterminata del 10% in arrotondamento sul valore finale";

-che per comodità di consultazione la perizia sarà divisa in capitoli;

-che il 22.agosto.2023 la sig.ra [redacted] ha formulato una proposta irrevocabile di acquisto, relativamente alla quota di ½ della piena proprietà di un posto auto così censito: Comune di Cervia fg.34-part.1265-sub.8-via Vialetto Velletri n.15, pari ad €.6.000,00 (=€.seimila/00);

-che il 22.agosto.2023 la sig.ra [redacted] ha formulato una proposta irrevocabile di acquisto, relativamente alla quota di 1/21 della piena proprietà di un appartamento con garage così censito: Comune di Forlì fg.201-part.1265-sub.50-cat.A/3 e sub.81 cat.C/6, pari ad €.5.000,00 (=€.cinquemila/00);

Tutto ciò premesso il sottoscritto espone quanto segue.

LOTTO "A"-GARAGE SITO IN CERVIA (RA) VIALETTO VELLETRI N.15

1.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati-Comune di Cervia (C5539 (RA)

Intestazione attuale dell'immobile:

[redacted]

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.pdf-xchange.com

Fg.34-particella 1265-Sub.8-Cat.C/6-Cl.2-Cons.25 mq.-Vialetto Velletri n.15 piano T-Dati di superficie totale mq.29-Rendita €.132,99

Il tutto insistente su C.T. Fg.34-particella 1265-Ente urbano-mq.370

Da elaborato planimetrico si evince: Fg.34 particella 1265 sub.11 BCNC corte a tutti i sub.; Fg.34 particella 1265 sub.12 BCNC corte a tutti i sub.; Fg.34 particella 1265 sub.13 BCNC corte a tutti i sub.;

***

2.0) CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di una quota di proprietà di una unità immobiliare a destinazione autorimessa (P.T.), il tutto facente parte di un immobile del tipo *"palazzina residenziale denominata condominio Velletri",* con corte comune, posta in Comune di Cervia (RA), Vialetto Velletri n.15.

Composizione interna catastale

P.T.: garage, w.c., proservizio.

La superficie commerciale della unità immobiliare trattata, al lordo delle murature puramente a titolo indicativo da misurazione grafica, è risultata di circa mq.29

Oltre alla parti comuni per legge e per destinazione.

***

3.0) CONFINI

Il bene in oggetto confina con ragioni [redacted] B.C.N.C. (=Sub.11-12-13, corte comune), salvo altri se ve ne sono.

***

4.0) DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di una quota di proprietà di una unità immobiliare a destinazione autorimessa (P.T.), il tutto facente parte di un immobile del tipo *"palazzina residenziale denominata condominio Velletri",* con corte comune, posta in

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.pdf-xchange.com

Comune di Cervia (RA), Vialetto Velletri n.15.

L'immobile presenta nel suo complesso caratteristiche costruttive e di finitura modeste.

Il bene risulta accessibile dalla pubblica via tramite cancello carrabile azionabile a distanza e pedonale.

Il bene risulta così composto: P.T.: garage, w.c. e proservizio.

Le principali caratteristiche di finitura risultano le seguenti:

Internamente i paramenti murari risultano civilmente intonacati e tinteggiati .

La pavimentazione è in ceramica e gress.

Gli infissi esterni a finestre sono in ferro e alluminio con vetro semplice, la porta di ingresso è in alluminio e vetro, con doppia porta in legno e vetro.

Le porte interne sono del tipo ligneo tamburato di modesta fattura.

Le utenze, acquedotto, luce e gas (quest'ultimo solo a servizio della cucina) sono presenti ed in comune con la prop.Sabina Battistini. Si precisa che il garage attualmente è utilizzato come cucina.

La conformità degli impianti è comunque da verificarsi con quanto previsto dalle vigenti norme in materia.

***

5.0) VALUTAZIONE DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene (vedasi descrizione precedente), della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es.consultazione del Rapporto del Mercato Immobiliare a Ravenna e provincia F.I.M.A.A., O.M.I. e agenzie immobiliari operanti nel settore), finalizzata ad individuare quale sia il valore di presumibile realizzo, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la destinazione urbanistica, la localizzazione e la consistenza

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.pdf-xchange.com

superficiaria del bene, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore di presumibile realizzo del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come segue:

Trattasi di una quota di proprietà di una unità immobiliare a destinazione autorimessa (P.T.), il tutto facente parte di un immobile del tipo *"palazzina residenziale denominata condominio Velletri",* con corte comune posta in Comune di Cervia (RA), Vialetto Velletri n.15.

Composizione interna catastale

P.T.: garage, w.c., proservizio.

La superficie commerciale della unità immobiliare trattata, al lordo delle murature puramente a titolo indicativo da misurazione grafica, è risultata di circa mq.29

Oltre alla parti comuni per legge e per destinazione.

Valore a corpo e non a misura del bene €. 35.000,00

A cui applicheremo, come scritto in premessa, un deprezzamento forfettario del 10% (=in arrotondamento), ottenendo **il valore di presumibile realizzo:**

€.35.000,00x(-10%)= €. 30.000,00

(=trentamila/00)

***

6.0 CALCOLO QUOTE DI DIRITTO

[redacted] nata a Cervia (RA) il 21.05.1970 Diritto di proprietà per ½= €. 15.000,00

[redacted] nato a Forlì (FC) il 22.10.1958 Diritto di proprietà per 1/6= €. 5.000,00

[redacted]) nato a Forlì (FC) il 06.10.1987 Diritto di proprietà per 1/6= €. 5.000,00

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.pdf-xchange.com

4. [redacted] nato a Cervia (RA) il 10.10.1978 Diritto di proprietà per 1/6= €. 5.000,00

Torna valore intero €. 30.000,00

***

[redacted]

***

[redacted]

PDF-XChange Editor
Click to BUY NOW!
www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Editor
Click to BUY NOW!
www.pdf-xchange.com

[redacted]

***

PDF-XChange Editor
Click to BUY NOW!
www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Editor
Click to BUY NOW!
www.pdf-xchange.com

[redacted]

PDF-XChange Editor
Click to BUY NOW!
www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Editor
Click to BUY NOW!
www.pdf-xchange.com

PDF-XChange Editor
Click to BUY NOW!
www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Editor
Click to BUY NOW!
www.pdf-xchange.com

PDF-XChange Editor
Click to BUY NOW!
www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Editor
Click to BUY NOW!
www.pdf-xchange.com

PDF-XChange Editor
Click to BUY NOW!
www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Editor
Click to BUY NOW!
www.pdf-xchange.com

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.pdf-xchange.com

Lotto A

-Rilievi fotografici

-Visure catastali

-Estratto di mappa

-Elenco immobili

-Elaborato planimetrico

-Planimetria

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]